

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г.ОМСКА

г. Омск
январь 2015 г.

Информационные партнеры:

Новый Адрес Недвижимость | ОМСКРИЭЛТ.КОМ | Город55 | APPRAISER.RU | ОЦЕНЩИК.РУ

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА (январь 2015 г.)

ДАННЫЕ ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКИ О СОСТОЯНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ 2015 ГОДА

В **Таблице 1** опубликованы данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Омской области, о объеме работ Омской области организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе 2015 года.

Таблица 1.

Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015 год			
январь	2279,1	71,2	29,0

Жилищное строительство. Организационными всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе 2015 года введено в действие 1047 квартир общей площадью 66,5 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введены в действие 121 квартира общей площадью 14,9 тыс. кв. метров.

Ежемесячно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области публикуются данные о количестве зарегистрированных сделок, прав не недвижимое имущество того или иного сегмента рынка (жилое, нежилое, земельные участки и т. д). В **Таблице 2** представлены данные за май 2014 г.- январь 2014 г.

Таблица 2.

Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за май 2014–январь 2015 гг.

№ п/п	Недвижимость в Омской области	Май 2014	Июнь 2014	Июль 2014	Август 2014	Сентябрь 2014	Октябрь 2014	Ноябрь 2014	Декабрь 2014	Январь 2015
1	Общее кол-во зарег. прав на недв. имущество и сделок с ним	29 636	35 139	32 989	27 892	33 802	31 112	24 374	57 743	19 139
2	Общее кол-во зарег. прав на жилье	13 228	11 929	12 119	10 819	10 840	11 865	10 504	31 635	8 107
3	Общее кол-во зарег. прав на зем. участки	10 355	10 257	10 537	9 513	9 048	10 200	8 719	18 700	5 578
4	Общее кол-во записей об ипотеке	3 557	3 637	3 516	3 402	3 202	3 227	2 366	3 634	1 541

Январь 2015 года по количеству сделок сохранил традиционное сезонное падение, связанное с новогодними праздниками. При этом в январе 2014 года отмечалось 19 424 зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом эксперты сходятся во мнении, что большую часть регистрационных записей произведено по итогам сделок, произошедших в ажиотажный декабрь 2014 г., а в первом месяце 2015 года был ощутим спад активности на рынке.

СТРУКТУРА РЫНКА И ДИНАМИКА ЦЕН

Для представления аналитической информации произведена обработка данных, опубликованных ведущими специализированными изданиями региона «Новый адрес» (группа изданий «ПРОСПЕКТ») и «Недвижимость» (издатель ООО «ОМСКРИЭЛТ.КОМ.-НЕДВИЖИМОСТЬ») и интернет-порталами www.omskrielt.com, www.ngs55.ru, www.mlsn.ru. Общее количество охваченной информации в декабре составляет 61 807 ofert. Что обусловлено меньшим количеством рабочих недель и снижением количества опубликованных ofert. После чистки от дублей и повторов на рынке города Омска отмечено 16 871 ofert о продаже квартир в многоквартирных жилых домах, что на 904 oferty меньше, чем в декабре 2014 г.. При этом первичный рынок по итогам января 2015 года показал объем в 4 125 ofert, а вторичный рынок достиг уровня в 12 746 шт.

Таблица 3.

Динамика ежемесячного количества предложений на рынке жилой недвижимости г. Омска (шт.)

Месяц	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15
Первичный	3 333	3 344	3 265	3 160	3 324	3 686	3 616	3 916	4 225	4 279	4 360	4 125
Вторичный	13 269	13 978	13 598	13 308	13 240	13 075	13 136	13 978	13 979	13 496	13 121	12 746
В т.ч. 1-комн.кв.	3614	3 840	3 710	3 668	3 716	3 610	3 686	3 891	3 895	3 792	3 637	3 473
В т.ч. 2-комн.кв.	4549	4 739	4 631	4 620	4 566	4 566	4 578	4 904	4 820	4 695	4 532	4 330
Количество агентств в исследовании	584	607	575	868	566	548	540	557	541	519	556	422



Диаграмма 2.
Структура рынка жилой недвижимости по количеству предложений (кол-во ofert, шт.)

На **Диаграмме 2** представлены объемы предлагаемых на продажу квартир первичного и вторичного рынка в разрезе округов города Омска. Наибольшее количество новостроек предлагается к продаже в активно застраиваемой в последние годы левобережной части города Омска - Кировском АО – 1 343 шт. (32,6% всего рынка), 24,9% квартир в новостройках, предлагаемых к продаже в г.Омске, сосредоточено в Центральном АО. В Советском округе – 22,2% всех квартир первичного рынка. Ленинский и Октябрьский округа представлены соответственно 10,4% и 9,9%.

На вторичном рынке лидером по количеству представленных уникальных ofert традиционно стал Центральный округ – 2 930 шт. (28,1 % рынка). Догоняет его по количеству предложений Кировский округ - 23,0% рынка. Доля Советского АО на рынке составляет 20,9%. Сопоставимые доли вторичного рынка представлены в Ленинском (14,1%) и Октябрьском АО (14,0%) из общего объема рынка, представленных в городе Омске квартир.

Всего в январе 2015 года в исследуемых источниках информации представлены объекты 422 агентствами недвижимости. Лидером по количеству представленных ofert стало АН «Недвижимость 55» (5 276 объявлений).

Сравнительная динамика средневзвешенных удельных цен предложения на первичном и вторичном рынках в текущем году отражена на **Графике 1**.

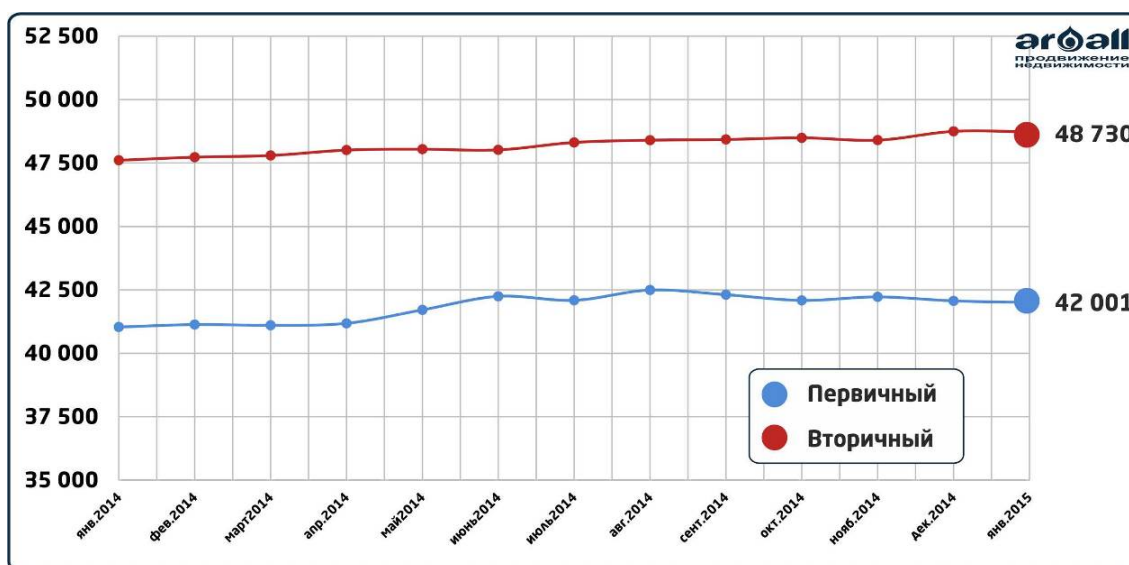


График 1.
Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 4.

Динамика средних цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15
Первичный	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001
Вторичный	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730

На первичном рынке в январе отмечено снижение средневзвешенной цены 1 кв.м в целом по г.Омску – минус 66 руб./кв.м. В целом такие показатели не превышают величину погрешности расчетов. На вторичном рынке также отмечено снижение средней цены 1 кв.м – на 18 руб./кв.м.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

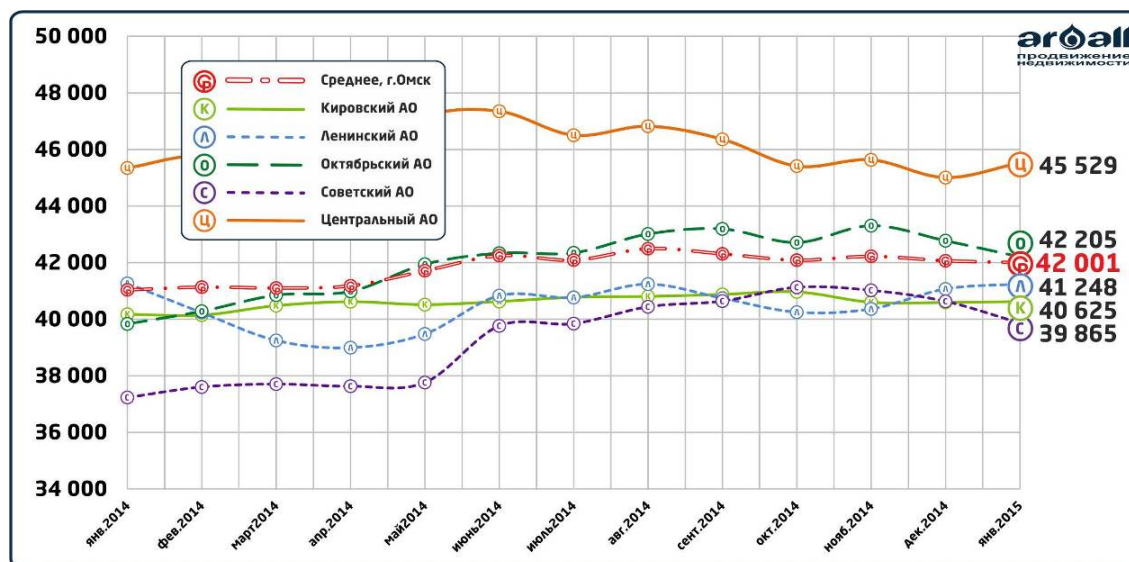


График 3.

Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по АО г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 5.

Динамика средних цен предложения на первичном рынке жилья по административным округам г. Омска

Месяц	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15
город Омск	41 133	41 105	41 182	41 712	42 246	42 090	42 494	42 311	42 087	42 224	42 067	42 001
КАО	40 145	40 479	40 619	40 515	40 626	40 777	40 807	40 878	40 965	40 600	40 593	40 625
ЛАО	40 233	39 249	38 996	39 481	40 834	40 765	41 242	40 741	40 251	40 364	41 071	41 248
ОАО	40 283	40 851	40 984	41 945	42 336	42 347	43 012	43 192	42 711	43 307	42 775	42 205
САО	37 605	37 708	37 632	37 765	39 766	39 844	40 441	40 641	41 130	41 021	40 632	39 865
ЦАО	45 758	44 939	45 553	47 166	47 351	46 504	46 822	46 360	45 413	45 634	45 007	45 529

Самый большой прирост на первичном рынке отмечен в Центральном округе – плюс 522 руб./кв.м. В Ленинском округе – плюс 177 руб./кв., в Кировском округе – плюс 52 руб./кв.м. При этом отрицательный прирост в двух из пяти округов отмечается довольно существенный – минус 570 руб./кв.м. в Октябрьском округе и минус 767 в Советском округе. В среднем по городу изменение цены составило минус 66 руб./кв.м. за январь 2015 г.

Таблица 6.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на первичном рынке (январь 2015 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Декабрь 2014	Январь 2015		
город Омск	40 492	42 067	42 001	-0,16	3,7
Кировский	40 576	40 593	40 625	0,08	0,1
Ленинский	41 911	41 071	41 248	0,43	-1,6
Октябрьский	38 332	42 775	42 205	-1,33	10,1
Советский	37 516	40 632	39 865	-1,89	6,3
Центральный	44 153	45 007	45 529	1,16	3,1



Диаграмма 3.
Структура первичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, январь 2015 г.

На **Диаграмме 3** представлена структура рынка квартир-новостроек в зависимости от количества комнат. Наибольшее предпочтение застройщики отдают одно- и двухкомнатным квартирам. Данный товар является наиболее ликвидным и пользуется наибольшим спросом среди покупателей. При этом квартиры меньше площадью в целом за объект стоят дешевле, но их удельный показатель (за 1 кв.м.) в большинстве случаев выше, чем у многокомнатных.

Основной поток предлагаемых на продажу квартир в новостройках на сегодняшний день представлено объектами класса «комфорт». Однако, по-прежнему существенную долю рынка занимает жилье «эконом-класса», как наиболее доступное. Тем временем «элитный» сегмент жилой недвижимости в новостройках остается незаполненным. Спрос на такие объекты невелик, однако, полное отсутствие проектов высочайшего уровня качества ухудшает общий фон на рынке строительства жилья.

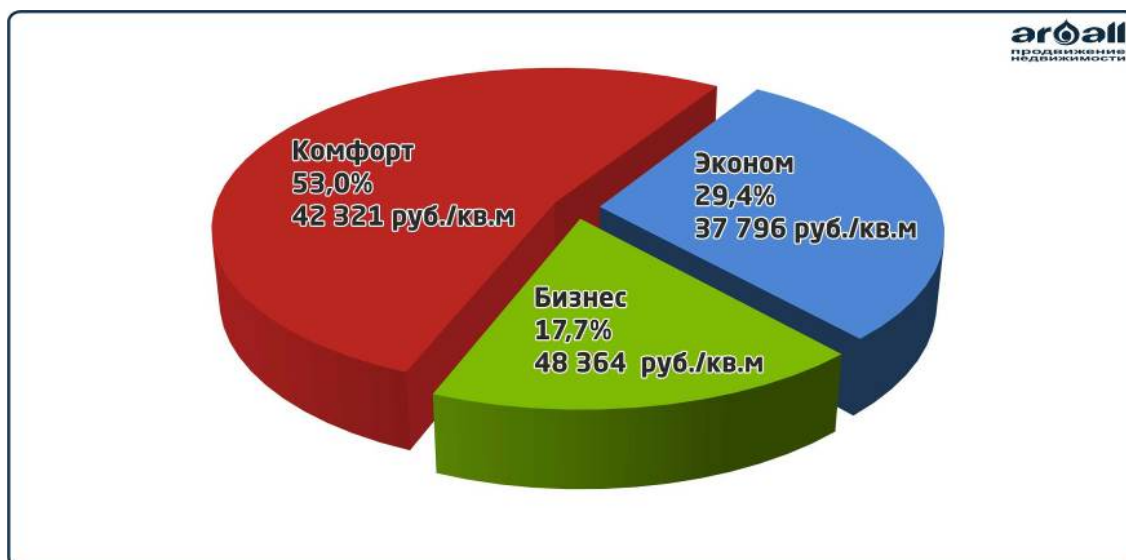


Диаграмма 4.
Структура первичного рынка в зависимости от класса качества жилья, январь 2015 г.

Объекты повышенной комфортности на первичном рынке представлены исключительно домами класса «бизнес», к ним отнесено 17,7 % доли на рынке и представлены они квартирами с ценой 48 364 руб./кв. м. Квартиры из разряда массового строительства («комфорт» и «эконом») занимают большую часть рынка новостроек. К классу «эконом» отнесены 29,4% продаваемых квартир, а средняя цена квадратного метра их составила 37 796 руб./кв. м. Класс «комфорт» составляет 53,0%, а средняя цена «квadrата» – 42 321 руб./кв. м.

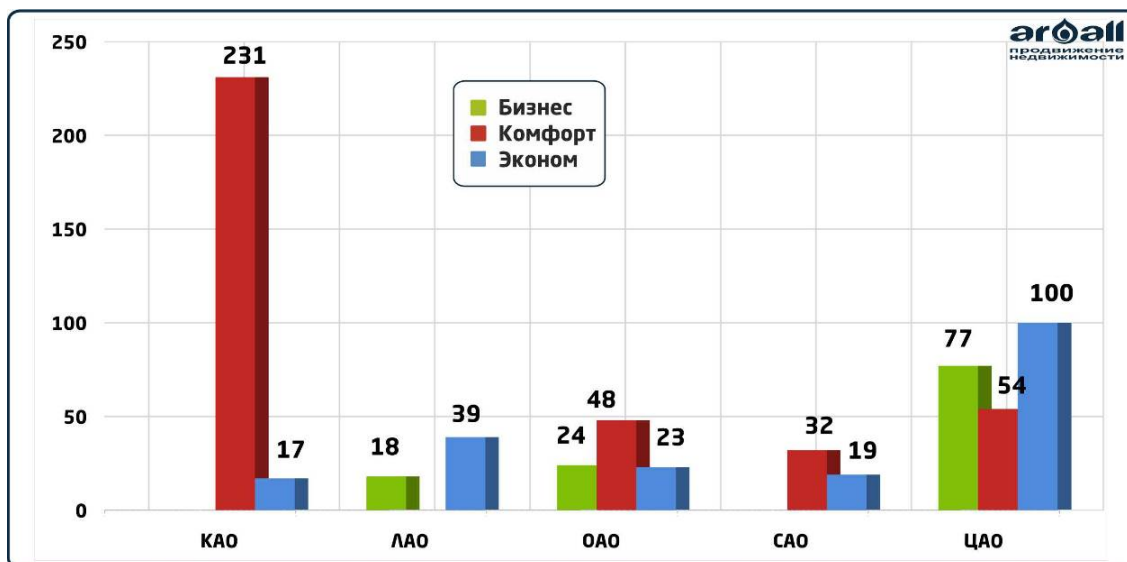


Диаграмма 5.

Соотношение объема предложений на рынке первичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), январь 2015 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На Графике 4 представлены изменения средневзвешенных удельных цен предложения на рынке вторичного жилья в административных округах города:

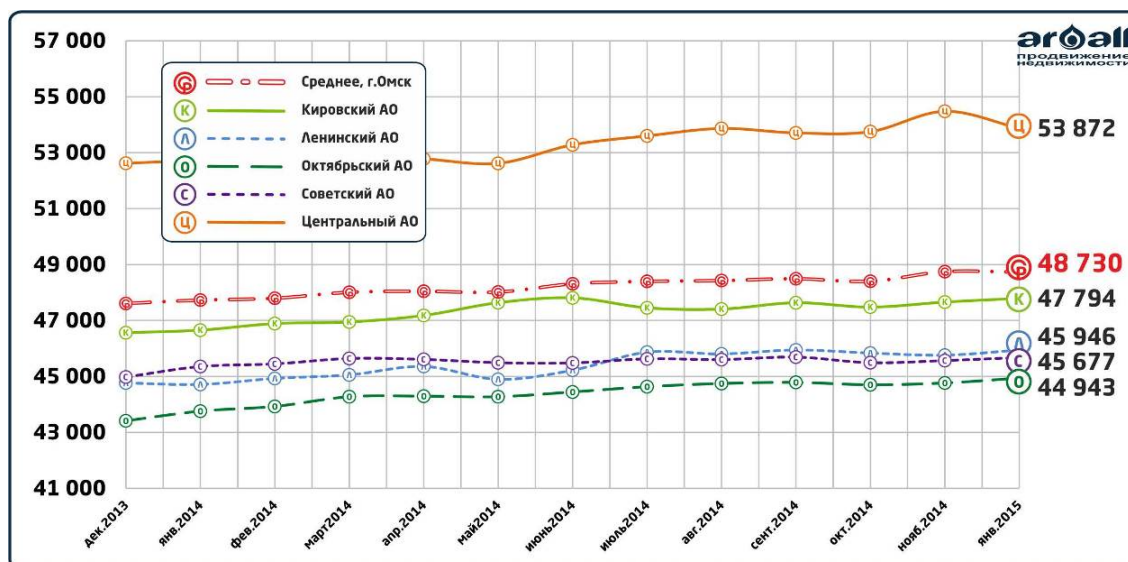


График 4.

Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по АО г. Омска (руб./кв. м)

Таблица 7.

Динамика средних цен предложения на вторичном рынке жилья по АО г. Омска (руб./кв. м)

Месяц	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	нояб.14	дек.14	январь.15
город Омск	47 731	47 797	48 010	48 045	48 019	48 312	48 400	48 427	48 494	48 403	48 748	48 730
КАО	46 656	46 891	46 947	47 182	47 637	47 810	47 454	47 409	47 635	47 480	47 659	47 794
ЛАО	44 716	44 930	45 057	45 358	44 897	45 223	45 868	45 805	45 947	45 837	45 761	45 946
ОАО	43 761	43 929	44 275	44 295	44 276	44 447	44 635	44 749	44 788	44 703	44 767	44 943
САО	45 355	45 450	45 643	45 609	45 492	45 484	45 629	45 604	45 692	45 493	45 568	45 677
ЦАО	52 720	52 704	52 870	52 778	52 620	53 281	53 600	53 866	53 707	53 753	54 480	53 872

По итогам января снижение цены произошло в одном из пяти округов – в Центральном АО средняя цена упала на 608 рублей, потянув за собой среднегородскую цену. В остальных округах отмечено повышение: в Советском на 109 руб./кв.м., в Кировском – на 135 руб./кв.м, в Октябрьском на 176 руб./кв.м, в Ленинском на 185 руб./кв.м.

Таблица 8.

Индекс изменения средневзвешенной удельной цены предложения на вторичном рынке (январь 2015 г.)

Округ	Средневзвешенная удельная цена, руб./кв. м			Индексы прироста цена	
	Начало года	Предыдущий месяц	Текущий месяц	Текущий месяц - предыдущий месяц, %	Начало 2014 года – текущий месяц, %
	Декабрь 2013	Декабрь 2014	Январь 2015		
город Омск	47 336	48 748	48 730	0,0	2,9
Кировский	46 935	47 659	47 794	0,3	1,8
Ленинский	44 732	45 761	45 946	0,4	2,7
Октябрьский	43 771	44 767	44 943	0,4	2,7
Советский	45 072	45 568	45 677	0,2	1,3
Центральный	51 273	54 480	53 872	-1,1	5,1

Наряду с исследованием динамики рынка, изучение его структуры позволяет наиболее точно квалифицировать объект недвижимости как товар. Аналитиками РГР признан наиболее эффективным метод сегментации рынка, учитывающий взаимосвязь таких качественно-количественных характеристик объектов недвижимости, как цена (руб./кв. м), местоположение, количество комнат и класс жилья. С указанными показателями напрямую связана конъюнктура спроса/предложения, уровень и динамика цен.

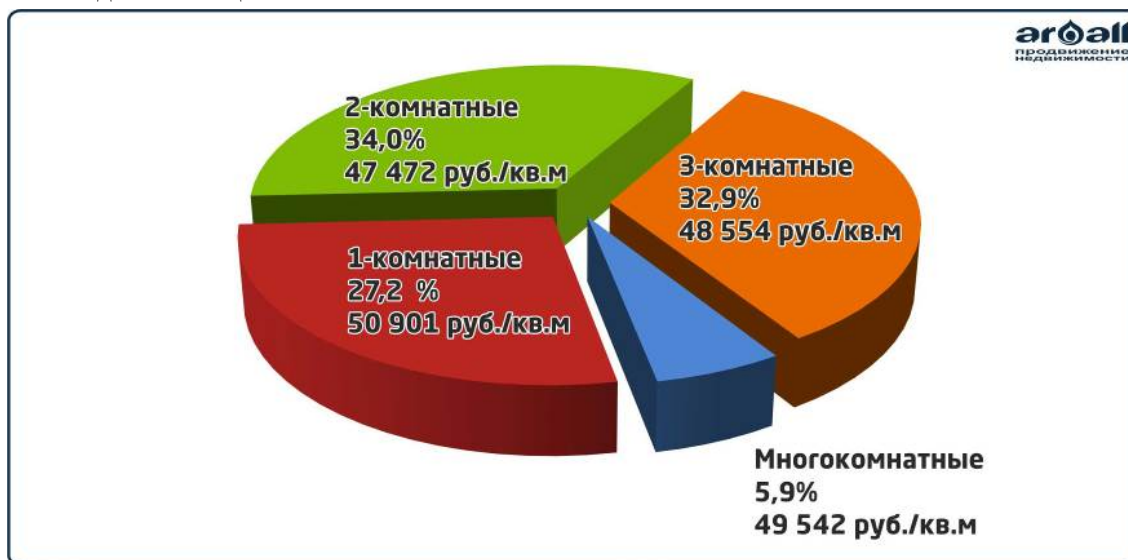


Диаграмма 6.

Структура вторичного рынка в зависимости от количества комнат, с указанием средневзвешенной удельной цены, январь 2015 г

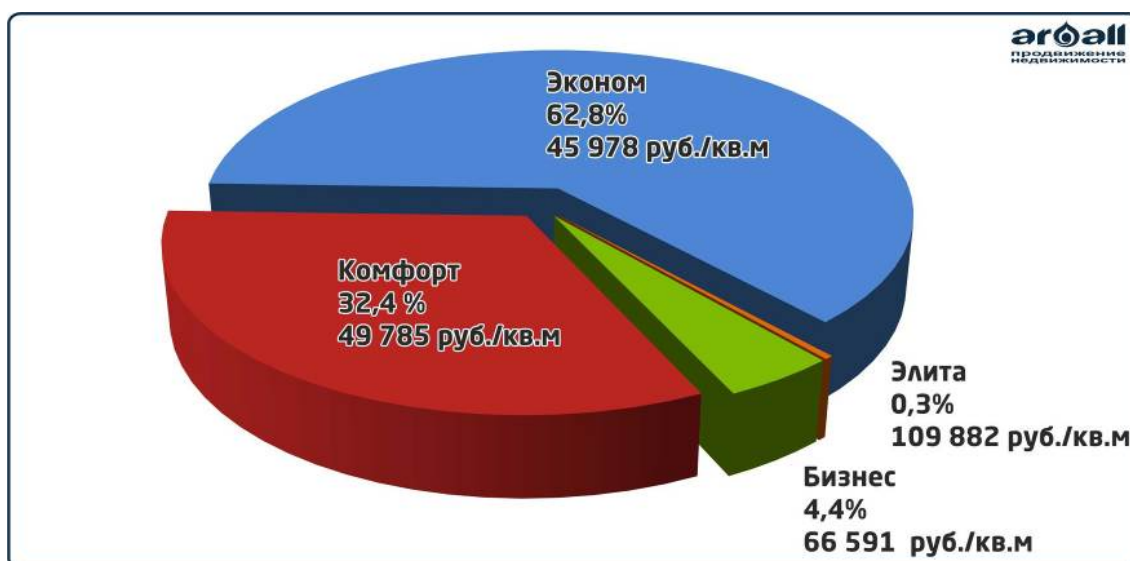


Диаграмма 7.

Структура вторичного рынка по классу жилья с указанием удельной средневзвешенной цены, январь 2015 г.

Доля многокомнатных квартир на вторичном рынке существенно выше, чем на первичном – 5,9%. Однако, зачастую площадь представленных квартир четырех и более комнат, особенно в классах «эконом» и «комфорт», существенно ниже, чем у квартир на первичном рынке.

Распределение объектов вторичного рынка по классам качества представлено на **Диаграмме 7**. Элитный класс на вторичном рынке представлен всего 0,3% доли всех предлагаемых к продаже квартир, а средняя цена таких квартир – 109 882 рублей за «квадрат». Класс «бизнес» занимает 4,4% рынка, а цена удельного показателя (квадратного метра) по итогам января – 66 591 рублей. Класс «комфорт» занимает почти треть рынка – 32,4% со средней ценой 49 785 руб./кв. м. И самым массовым, что вполне логично, учитывая долгий период массовой застройки, домами с малогабаритными квартирами морфотипа «хрущевки», «малосемейки» и т.д., стал класс «эконом» – 62,8% и цена таковых квартир в среднем за «квадрат» по городу Омску – 45 978 руб./кв. м.

На **Диаграмме 8** представлено соотношение объемов рынка в зависимости от класса качества жилья в распределении по административным округам г. Омска. Наибольшая концентрация домов класса «эконом» представлена в Советском АО, активно застраиваемом «хрущевками» и «сталинками», впоследствии не подвергавшимися капитальному ремонту, а также в Центральном АО, который является самым большим по площади округом города и обладает самым большим жилищным фондом г. Омска. Наибольшее количество квартир класса «эконом» представлено в Кировском АО, что обусловлено тем фактом, что Левобережье активно застраивалось в постперестроечный период и продолжает застраиваться по сей день. Квартиры в новых домах гораздо более просторные и комфортные для проживания, нежели объекты класса «социал». Наибольшая концентрация квартир класса «бизнес» отмечена в Центральном АО, там же расположены и все объекты класса «элита».

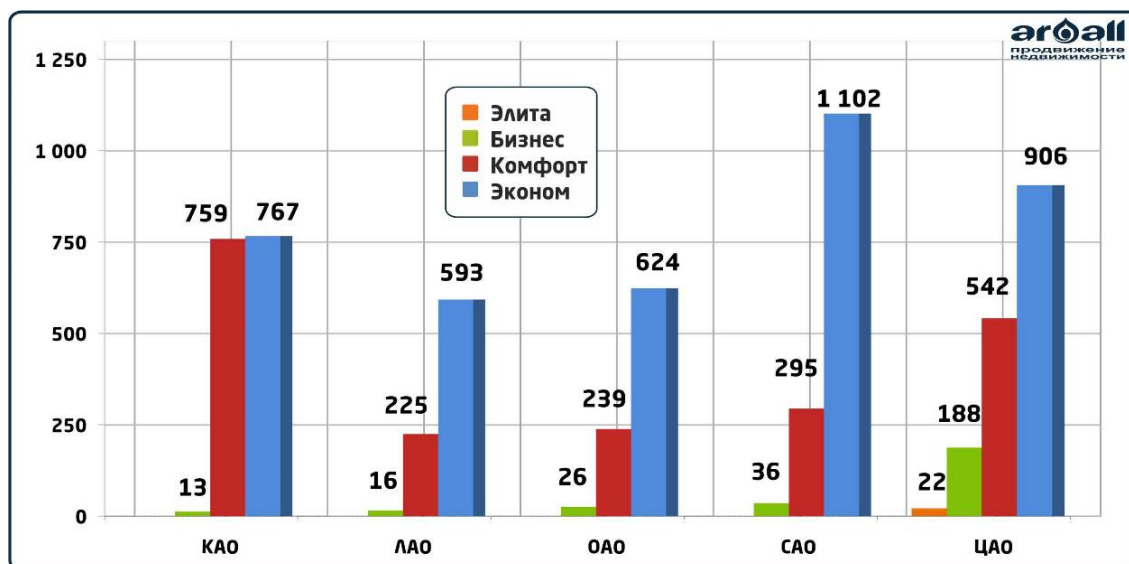


Диаграмма 8.

Соотношение объема предложений на рынке вторичного жилья по классу квартир в административных округах (кол-во ofert, шт.), январь 2015 г.

При распределении объектов по округам города, эксперты сходятся во мнении, что такой сегментации недостаточно для проведения качественного анализа.

Классическая сегментация для проведения качественного анализа для рынка недвижимости строится двумя основными шагами. Путем ценового зонирования с пространственным разделением рассматриваемой территории на различные зоны со схожим экономическим потенциалом и параллельным путем параметрического распределения объектов по типам и классам качества.

Цель ценового зонирования:

Определение границ ценовых зон, однородных по набору влияющих на объекты ценообразующих факторов, позволяющее произвести пространственную сегментацию территории для сужения границ диапазона представленной для анализа информации исследуемого типа рынка.

Алгоритм практического внедрения методологии ценового зонирования:

1. Определение характеристик объектов (земельных участков) для минимального, максимального и эталонного показателей стоимости;

2. Группировка рыночной информации и определение расчетного или экспертного значения удельного показателя стоимости
3. Определение стоимости для этих трех типов.
4. Кластеризация ценовых данных по эталонным объектам (4 группы зон).
5. Нанесение цветовых решений на карту.

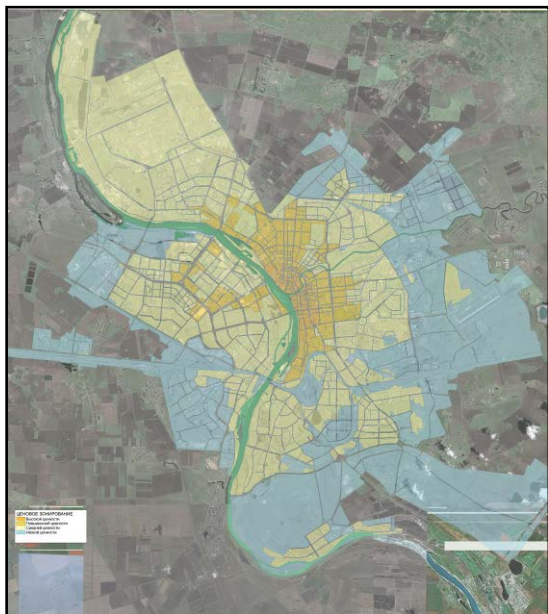


Схема 2. Ценовое зонирование города Омска в группировке по ценности зон.

В 2014 году Омским межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (ОМСЭРН) проведена работа по определению стоимости земельных участков (минимального, максимального, эталонного) для каждой из зон градостроительного деления (зон ПЗЗ). За основу принято 201 Решение Омского городского совета, утверждающее карту зон перспективного землепользования на территории города (2 150 зон). Далее произведена группировка зон по территориальному признаку общности локаций, экономическому потенциалу местоположения, сформировано 4 группы зон:

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Распределение по группам зон подразумевает группировку зон, схожих по ценовому и качественному статусу, независимо от их расположения в округах города. Определить отношение зон к той или иной группе ценности можно согласно интерактивной карте, опубликованной на портале www.areall.ru.

Портал обеспечивает удобство пользования, кроме ценности зон также предполагает вынесение на карту аналитических показателей по различным сегментам, информацию о значимых объектах города, кадастровое деление с вынесением данных из государственного кадастра недвижимости. Согласно полученному разделению на группы зон, произведен расчет средних удельных показателей цены жилья для групп зон, позволяющих более точно учитывать ценностные характеристики зоны не зависимо от расположения внутри округов.

Таблица 9.

Средневзвешенные удельные цены по г.Омску в зависимости от ценности зон и класса качества жилья, (январь 2015 г.)

Группы зон	г.Омск	Элита	Бизнес	Комфорт	Эконом
Первичный рынок					
г.Омск	43 012	-	47 423	42 673	38 791
Высокой ценности	44 998	-	-	44 998	-
Повышенной ценности	44 480	-	44 089	45 249	46 754
Средней ценности	42 325	-	55 382	41 984	38 369
Низкой ценности	46 980	-	-	-	46 980
Вторичный рынок					
г.Омск	49 986	114 535	68 203	49 904	46 127
Высокой ценности	72 300	124 387	75 414	66 362	61 410
Повышенной ценности	54 613	99 282	66 756	54 806	49 309
Средней ценности	46 602	-	61 222	48 129	44 670
Низкой ценности	39 767	-	-	42 099	39 082

При таком распределении становится возможным подход к оценке стоимости объектов без привязки к местоположению относительно административных округов. Категория ценности зоны в отношении с классом качества жилья дает более подробную картину о цене объекта.

Для первичного рынка существенным фактом является наличие отделки, которая существенно повышает стоимость удельного показателя – 1 кв.м., однако зачастую такие объекты отнесены к классу качества «эконом», которые не дают в полной мере представить модель ценового зонирования. Однако, на вторичном рынке такая модель распределения объектов по классам качества домов и категориям ценности зон дают довольно стройную картину представления информации.

С использованием материалов интернет-сайтов:

<http://www.omskrielt.com>;

<http://www.omskstat.ru>;

<http://www.gorod55.ru>;

<http://www.rgr.ru>.

<http://www.mlsn.ru>

<http://www.ngs55.ru>

Коллектив авторов:

Максим Репин, САКРН РГР

Анна Зыкова, САКРН РГР